

**PELAKSANAAN SURAT EDARAN BANK INDONESIA
NOMOR:15/40/DKMP TENTANG PENERAPAN MANAJEMEN
RESIKO BAGI BANK YANG MELAKUKAN PEMBERIAN KREDIT
PEMILIKAN RUMAH (STUDI DI BANK TABUNGAN NEGARA
KEDIRI)**

**Diastri Primatika, Siti Hamidah, SH.,MM, Yenny Eta Widyanti, SH.,
MHum.**

Fakultas Hukum Universitas Brawijaya

Email : dhiastriprimatika@gmail.com

ABSTRAK

Skripsi ini membahas tentang pelaksanaan Surat Edaran Bank Indonesia Nomor:15/40/DKMP tentang Penerapan Manajemen Resiko Kredit Pemilikan Rumah di Bank Tabungan Negara Cabang Kediri. Penerapan manajemen risiko bertujuan untuk meningkatkan prinsip kehati-hatian bank dalam proses permohonan kredit agar tidak terjadi kerugian bagi kreditur maupun debitur. Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan, penulis memperoleh hasil bahwa pelaksanaan Surat Edaran BI sudah dilakukan dengan baik meski baru berjalan tiga bulan. Namun, berdampak pada menurunnya realisasi kredit pemilikan rumah hingga 50%. Hal ini tentu menjadi dilema tersendiri bagi pihak Bank karena disaat bank sudah mengikuti prosedur kehati-hatian maka keuntungan pihak bank juga akan menurun drastis. Faktor pendukung pelaksanaan SE BI di Bank Tabungan Negara Kediri yang utama adalah dengan memberikan bimbingan pada seluruh divisi bidang kredit serta didukung peran nasabah dan peran Kantor Perwakilan Bank Indonesia Kediri. Faktor penghambat meliputi proses permohonan kredit yang lebih lama yang berdampak pada minat masyarakat untuk kredit berkurang. Upaya yang dilakukan Bank Tabungan Negara Kediri untuk meminimalisir hambatan yang ada yaitu dengan menggunakan BI Checking, serta memberikan informasi terbaru kepada debitur.

Kata kunci : Manajemen Risiko, Kredit Pemilikan Rumah, Bank Tabungan Negara

ABSTRACT

This thesis discusses the implementation of Bank Indonesia Circular Letter number: 15/40/DKMP on the application of risk management of mortgages in Bank of Tabungan Negara Branch of Kediri. implementation of risk management is aims to increase the precautionary principle in a bank loan application process in order to avoid losses for creditors and debtors. Based on the results of research conducted, the authors obtained the results that the circular letter of BI implementation has been done well despite only running for three months. However, decrease the actual mortgages up to 50 %. this is certainly a dilemma for the bank because the bank currently has followed the prudential procedures hence bank profits will decrease drastically. Factors supporting the implementation of circular letter Indonesia bank in BTN Kediri main is to provide guidance in all areas of the credit division and supported the role of the customer and the role of the representative office of Bank Indonesia Kediri. Inhibiting factors include loan application process is longer that the impact on the public interest for a reduced credit. Efforts BTN Kediri to minimize existing barriers by using BI checking ,as well as provide the latest information to the debtor .

Keywords: Risk management, Mortgages, Bank Tabungan Negara

A. Pendahuluan

Kredit sangat diperlukan bagi kelangsungan kegiatan ekonomi baik untuk usaha individu maupun badan usaha yang lebih luas. Keberadaan kredit dianggap masyarakat salah satu alternatif sebagai sumber pembiayaan suatu kegiatan usaha dan atau sebagai sumber pembiayaan kebutuhan yang semakin beragam. Semakin meningkatnya permintaan kredit pembayaran dalam pembelian barang oleh masyarakat merupakan suatu peluang yang mendatangkan keuntungan dalam jumlah yang cukup besar apabila dimaksimalkan dengan baik. Potensi keuntungan inilah yang menyebabkan para bank penyalur kredit berlomba-lomba untuk memperoleh pemakai jasa kredit mereka. Menggunakan berbagai macam strategi dalam mendapatkan pengguna jasa kredit dari mereka salah satunya meringankan dalam pembayaran uang muka (*DP / down payment*). Uang muka yang sangat ringan secara langsung akan membuat masyarakat berpenghasilan rendah mampu menjangkau pembelian berbagai macam barang. Kegiatan ini berlangsung cukup pesat dalam beberapa tahun terakhir dan dirasa sangat membantu masyarakat dalam pemenuhan kebutuhan penunjang seperti sepeda motor, mobil, dan bahkan kebutuhan perumahan.

Pemberian kredit yang sangat mudah membuat masyarakat menjadi semakin konsumtif dan menjadikan pesatnya pertumbuhan kredit konsumsi, terutama kredit jual beli kendaraan bermotor hingga kredit pemilikan rumah (KPR). Pesatnya pertumbuhan kredit penjualan kendaraan bermotor dan kredit pemilikan rumah yang semata-mata hanya disebabkan oleh mudahnya pemberian kredit tersebut dikhawatirkan dapat memicu masalah ekonomi baru. Terkait kompleksitas permasalahan risiko pemberian kredit oleh Bank Umum maka Bank Indonesia mencabut Surat Edaran No:14/10/ DPNP tentang Penerapan Manajemen Risiko pada Bank yang Melakukan Pemberian Kredit Pemilikan Rumah dan Kredit Kendaraan Bermotor dan selanjutnya menerbitkan Surat Edaran Bank Indonesia No:15/ 40/ DKMP tentang Penerapan Manajemen Risiko pada Bank yang Melakukan Pemberian Kredit atau Pembiayaan Pemilikan

Properti, Kredit atau Pembiayaan Konsumsi Beragun Properti dan Kredit atau Pembiayaan Kendaraan Bermotor yang diterbitkan pada 24 September 2013 dan mulai efektif berjalan pada 30 September 2013. Surat edaran Bank Indonesia tersebut hadir sebagai peraturan pelaksana dari Peraturan Bank Indonesia No 11/ 25/PBI/ 2009 Tentang Penerapan Manajemen Risiko Bagi Bank Umum. Pemberian kredit disatu sisi memiliki dampak positif untuk membantu masyarakat berpenghasilan rendah, namun disisi lain berpotensi mengakibatkan gagal bayar debitur sehingga mengganggu kinerja perkreditan bank.

Berdasarkan penilaian Bank Indonesia diketahui bahwa hubungan uang muka dan *non performing loan* (untuk penulisan selanjutnya disingkat NPL) memiliki korelasi negatif¹. Hal ini menunjukkan bahwa, semakin rendah uang muka maka NPL cenderung semakin tinggi demikian sebaliknya. Selama periode tahun 2011 meskipun bergerak fluktuaktif namun korelasi negatif tersebut terjadi secara konsisten². Dengan berlakunya ketentuan dari Bank Indonesia tersebut diharapkan bank dapat meningkatkan kehati-hatian dalam penyaluran kredit pemilikan rumah maupun kredit kendaraan bermotor, karena pertumbuhan kredit konsumsi yang terlalu tinggi berpotensi menimbulkan berbagai risiko bagi bank.

PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kediri adalah salah satu bank dengan *coorbisnis* perumahan yang termasuk dalam golongan kredit konsumsi. Setelah berlakunya Surat Edaran Bank Indonesia Nomor 15/40/DKMP (dalam penulisan selanjutnya ditulis SE BI) selama dua bulan hasil penjualan Kredit Pemilikan Rumah non subsidi BTN (KPR BTN Platinum) turun hingga 50% dari awal sebelum berlakunya SE BI tersebut³. Hal ini karena setelah berlakunya SE BI proses permohonan dan prosedur mengenai KPR BTN Platinum menjadi diperketat, sehingga BTN sebagai pihak kreditur harus lebih berhati-hati dalam menganalisis untuk

¹Bidang Ekonomi Moneter Bank Indonesia Kediri, **Perkembangan Ekonomi Daerah Wilayah Eks Karisidenan Kediri dan Madiun Semester 1-2012**,. Kediri, Kantor Perwakilan Bank Indonesia Kediri Unit Kajian Statistik dan Survei, 2012, hal 5

² Ibid

³Berdasarkan hasil wawancara dengan Bpk. Dwi Satrya Anggara, *Loan Service- BTN Kediri*, tanggal 13 Oktober 2013, diolah

memilih calon debitur dan tidak semua calon debitur di terima oleh pihak bank. Berdasarkan hasil survei oleh Bank Indonesia dan prasurvei di PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Cabang Kediri tersebut, maka peneliti tertarik menganalisis lebih dalam tema tentang penerapan manajemen risiko bagi bank yang memberikan kredit pemilikan rumah di Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Cabang Kediri.

B. Masalah/ Isu Hukum

Berdasarkan uraian pendahuluan diatas, maka dapat ditarik suatu permasalahan sebagai berikut :

1. Bagaimana pelaksanaan Surat Edaran Bank Indonesia No. 15/40/DKMP tentang Penerapan Manajemen Risiko pada Bank yang Melakukan Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di Bank Tabungan Negara (Persero) tbk Cabang Kediri?
2. Apa faktor pendukung dan faktor penghambat PT.Bank Tabungan Negara (Persero) tbk Cabang Kediri dalam melaksanakan Surat Edaran Bank Indonesia No. 15/40/DKMP tentang Penerapan Manajemen Risiko pada Bank yang Melakukan Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR)?
3. Bagaimana upaya PT.Bank Tabungan Negara (Persero) tbk Cabang Kediri untuk mengatasi hambatan dalam melaksanakan Surat Edaran Bank Indonesia No. 15/40/DKMP tentang Penerapan Manajemen Risiko pada Bank yang Melakukan Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR)?

C. Pembahasan

Jenis penelitian pada penulisan skripsi ini adalah yuridis empiris atau dapat dikatakan sebagai suatu studi lapang karena yang diteliti adalah pelaksanaan Surat Edaran Bank Indonesia di PT.Bank Tabungan Negara Persero Kediri. Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan yuridis sosiologis. Pendekatan yuridis sosiologis adalah⁴ pendekatan yang dimanfaatkan untuk menganalisis dan memberikan jawaban untuk mengefektifkan bekerjanya seluruh struktur institusional hukum.

⁴Bambang Sunggono, **Metode Penelitian Hukum**, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2003, hal 73.

Pendekatan ini berfungsi sebagai penunjang untuk mengidentifikasi dan mengklarifikasi temuan bahan non hukum bagi keperluan penelitian⁵. Dalam hal ini mengkaji tentang pelaksanaan manajemen risiko pada bank yang melakukan pemberian kredit pemilikan rumah di Bank Tabungan Negara Cabang Kediri sesuai dengan Surat Edaran Bank Indonesia No. 15/40/DKMP.

Dari hasil penelitian dengan metode diatas, penulis memperoleh jawaban atas permasalahan yang ada bahwa :

1. Pelaksanaan Surat Edaran Bank Indonesia Nomor 15/40/DKMP tentang Penerapan Manajemen Resiko Bagi Bank yang Melakukan Pemberian Kredit Pemilikan Rumah di Bank Tabungan Negara Kediri

Sejalan dengan tingginya pertumbuhan kredit atau pembiayaan pemilikan properti atau pembiayaan konsumsi beragun properti yang berpotensi menimbulkan berbagai risiko dan dalam rangka menjaga perekonomian yang produktif serta meminimalisir sumber-sumber kerawanan yang mungkin timbul termasuk pertumbuhan kredit atau pembiayaan pemilikan properti maka Bank Indonesia sebagai Bank Sentral Republik Indonesia mengeluarkan Surat Edaran Bank Indonesia (SE BI) No.15/40/DKMP sejak tanggal 24 September 2013 dan berlaku mulai tanggal 30 September 2013. Sebagai Bank Sentral Republik Indonesia, Bank Indonesia mempunyai wewenang yang harus dipatuhi oleh bank, baik bank umum maupun bank syariah termasuk dengan pemberlakuan Surat Edaran Bank Indonesia yang harus diterapkan oleh bank umum dan bank syariah.

Surat Edaran Bank Indonesia No.15/40/DKMP secara garis besar memuat tentang :⁶

1. Penerapan Manajemen Risiko dan Prinsip Kehati-hatian dalam Pemberian Kredit atau Pembiayaan Konsumsi Beragun Properti.
2. Pengaturan LTV (*Loan to Value*) dan FTV (*Financing to Value*) pada Kredit atau Pembiayaan Konsumsi Beragun.

⁵Zainuddin Ali, **Metode Penelitian Hukum**, Sinar Grafika, Jakarta, 2009 hal 175

⁶Surat Edaran Bank Indonesia No.15/40/DKMP

Dalam pelaksanaannya, PT.Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Kediri telah menyesuaikan peraturan internal bank dengan Surat Edaran Bank Indonesia tersebut dengan mengeluarkan Surat Keputusan Direksi No.22/SK/DIR/SHAD/2013 tentang Petunjuk Pelaksanaan Penetapan *Financing to Value (FTV)* untuk Pembiayaan Pemilikan Properti dan Pembiayaan Beragun Properti, Pembiayaan KPR Indent iB. Surat Keputusan Direksi PT.BTN (Persero) tersebut dibuat sebagai pedoman untuk melaksanakan Surat Edaran Bank Indonesia No.15/40/DKMP.

Pada SE BI Romawi IV huruf C tentang Pengaturan LTV bank yang memberikan pembiayaan Kredit Pemilikan Properti (KPP) ditetapkan paling tinggi sebagai berikut :

- a. Fasilitas kredit atau pembiayaan pertama sebesar :
 1. 70% (tujuh puluh persen) untuk KPR (dengan luas bangunan diatas 70m²).
- b. Fasilitas kedua atau pembiayaan kedua sebesar :
 1. 60% (enam puluh persen) untuk KPR dengan luas bangunan diatas 70m² (tujuh puluh meter persegi).
 2. 70% (tujuh puluh persen) untuk KPR dengan luas bangunan dari 22m² sampai dengan 70m².
- c. Fasilitas ketiga atau pembiayaan ketiga dan seterusnya sebesar :
 1. 50% untuk KPR dengan luas bangunan diatas 70m².
 2. 60% untuk KPR dengan luas bangunan dari 22m² sampai dengan 70m².

Berdasar SE BI tersebut, PT. BTN (Persero) Cabang Kediri telah menerapkan dalam pelaksanaan kreditnya. Hal ini seperti yang tertulis dalam Surat Keputusan Direksi No.22/SK/DIR/SHAD/2013 tentang Petunjuk Pelaksanaan Penetapan *Financing to Value (FTV)* untuk Pembiayaan Pemilikan Properti dan Pembiayaan Beragun Properti, Pembiayaan KPR Indent iB seperti dalam tabel 2. Penetapan besarnya LTV ini berlaku untuk semua Kredit Pemilikan Properti yang meliputi KPR, KPR Indent, KPA, KPA indent dan KP Ruko/Rukan serta pembiayaan beragun properti. Sedangkan untuk penentuan urutan fasilitas kredit atau pembiayaan yang diterima harus

dengan memperhitungkan seluruh fasilitas KPP yang telah di terima debitur di BTN sendiri maupun di bank lainnya. Seperti data yang di dapat dari PT.BTN (Persero) Cabang Kediri⁷ :

1. Data dengan Fasilitas Pembiayaan kedua: seorang nasabah X mengajukan permohonan KPR dengan luas bangunan 40m² dengan nilai wajar obyek sebesar Rp.196,044,000 dan debitur memperoleh pembiayaan kedua. Maka PT.BTN (Persero) Cabang Kediri melakukan pembiayaan sesuai SE BI dan telah diadopsi melalui Surat Keputusan Direksi No.22/SK/DIR/SHAD/2013, menentukan LTV dengan pembiayaan kedua sebesar 70% atau sebesar Rp 137.230.800 dan debitur harus membayar uang muka sebesar 30% atau senilai Rp 58.813.200
2. Data dengan Fasilitas Pembiayaan ketiga: seorang nasabah Y mengajukan permohonan KPR dengan luas bangunan 80m² dengan nilai wajar obyek sebesar Rp. 230.000.000 dan debitur memperoleh fasilitas pembiayaan ketiga dengan LTV sebesar 50% atau senilai dengan Rp 115.000.000 maka debitur harus membayar uang muka sebesar 50% atau senilai Rp 57.500.000.
3. Data dengan Fasilitas Pembiayaan pertama: nasabah Q mengajukan permohonan KPR dengan luas bangunan 72m² dengan nilai obyek bangunan Rp 199.000.000 dan debitur memperoleh fasilitas pembiayaan pertama dengan LTV sebesar 70% atau senilai Rp.139.300.000 maka uang muka yang harus dibayar debitur adalah sebesar 30% atau senilai Rp.41.790.000.

Selanjutnya ketentuan dalam SE BI huruf D memuat tentang, :

Dalam hal perjanjian KPP atau KPP iB antara Bank dan debitur atau nasabah mengikat lebih dari satu unit properti pada saat bersamaan dan/atau beberapa perjanjian KPP atau KPP iB terhadap beberapa properti yang dilakukan pada tanggal yang sama, maka perhitungan LTV atau FTV berlaku ketentuan sebagai berikut :

1. Bank wajib menetapkan urutan fasilitas kredit atau pembiayaan berdasar kan urutan nilai agunan mulai dari agunan yang paling rendah

⁷Hasil wawancara Bp. Luthfi *Loan Admin*- BTN Kediri tanggal 27 November 2013, data diolah.

2. Penentuan urutan fasilitas kredit atau pembiayaan sebagaimana dimaksud dalam butir C1, C2 dan butir C3 harus memperhitungkan seluruh fasilitas KPP atau KPP iB yang telah diterima debitur atau nasabah di bank yang sama maupun bank lainnya.
3. Perhitungan LTV atau FTV dilakukan dengan mengacu pada butir C1, C2, dan C3.
4. Bank memberitahukan penentuan urutan fasilitas kredit atau pembiayaan sebagaimana dimaksud dalam angka 2 kepada calon debitur atau nasabah atau debitur secara tertulis.

Hal tersebut tertuang dalam Surat Keputusan Direksi No.22/SK/DIR/SHAD/2013 pada Romawi III angka 10 , 11 dan 12, yaitu :

10. Apabila nasabah hanya memiliki 1 (satu) KPP di bank lain maka perlakuan pembiayaan KPP untuk *take over* fasilitas KPP pada bank lain tersebut masih tetap menjadi fasilitas KPP yang pertama a.n. nasabah, karena fasilitas KPP *take over* melunasi fasilitas KPP sebelumnya sepanjang pembiayaan yang diberikan sebesar *outstanding* KPP di bank lain.
11. Apabila pembiayaan KPP *take over* pada butir 10. diatas diberikan bersamaan dengan Pembiayaan Beragunan Properti berdasarkan nilai properti saat ini, maka fasilitas KPP *take over* ditetapkan sebagai fasilitas pertama dan fasilitas Pembiayaan Beragunan Properti ditetapkan sebagai fasilitas kedua.
12. Jika terdapat realisasi KPR/KPA/KP Ruko/Rukan/Pembiayaan Beragunan Properti dimana agunan yang diikat adalah lebih dari 1 (satu) unit properti pada saat yang bersamaan dan/atau beberapa realisasi pembiayaan terhadap beberapa properti yang dilakukan pada tanggal yang sama, maka:
 - 12.1. Urutan fasilitas kredit/pembiayaan ditetapkan berdasarkan urutan nilai agunan dimulai dari nilai yang terendah.
 - 12.2. Penentuan urutan fasilitas kredit/pembiayaan harus memperhitungkan seluruh fasilitas KPR/KPA/KP

Ruko/Rukan/Pembiayaan Beragunan Properti yang telah diterima nasabah di Bank maupun bank lain.

- 12.3. Penentuan urutan fasilitas kredit/pembiayaan sesuai butir 10.2. diatas diberitahukan kepada calon nasabah secara tertulis oleh Bank.

Menurut data di lapangan, PT. BTN (Persero) Cabang Kediri telah melaksanakan aturan tersebut dengan baik. Hal ini dapat diketahui dari data yang diperoleh yaitu:⁸

- a. Nasabah A membeli properti yang keseluruhannya berupa rumah tapak sebanyak 5 unit dengan luas bangunan diatas 22m² sampai 70m² melalui KPR BTN. Dengan rincian sebagai berikut:
 1. Unit 1 dengan luas bangunan 60m² dengan nilai agunan Rp.120.000.000
 2. Unit 2 dengan luas bangunan 45m² dengan nilai agunan sebesar Rp.90.000.000
 3. Unit 3 dengan luas bangunan 22m² dengan nilai agunan sebesar Rp.45.000.000
 4. Unit 4 dengan luas bangunan 70m² dengan nilai agunan sebesar Rp.140.000.000
 5. Unit 5 dengan luas bangunan 58m² dengan nilai agunan Rp.105.000.000
- b. Berdasarkan hasil penilaian maka urutan fasilitas kredit atau pembiayaan yang ditetapkan BTN adalah III, II,V, I danIV .
- c. Apabila debitur A tidak memiliki kredit atau pembiayaan kredit yang lain, maka perhitungan LTV ditetapkan sebagai berikut:
 1. Unit 3 dengan fasilitas kredit/ pembiayaan pertama dan luas bangunan 22m² sampai dengan 70m² maka LTV maksimumnya adalah 60% (sesuai ketentuan BTN).
 2. Unit 2 dengan fasilitas/ pembiayaan kredit kedua dan luas bangunan 22m² sampai dengan 70m² maka LTV maksimumnya adalah 70%.

⁸Hasil Wawancara dengan Bp. Dwi Satria Anggara *Loan Service*- BTN Kediri tanggal 28 November 2013, data diolah

3. Unit 5 dengan fasilitas kredit/ pembiayaan pertama dan luas bangunan 22m² sampai dengan 70m² maka LTV maksimumnya adalah 60%.
 4. Unit 1 dengan fasilitas kredit/ pembiayaan pertama dan luas bangunan 22m² sampai dengan 70m² maka LTV maksimumnya adalah 60%.
 5. Unit 4 dengan fasilitas kredit/ pembiayaan pertama dan luas bangunan 22m² sampai dengan 70m² maka LTV maksimumnya adalah 60%.
- d. Apabila ternyata debitur telah memiliki kredit lain atau fasilitas KPR yang masih berjalan, maka perhitungan LTV ditetapkan sebagai berikut:
1. Unit 3 dengan fasilitas kredit/pembiayaan kedua dan luas bangunan sampai 70m² maksimum LTVnya sebesar 70%.
 2. Unit 2 dengan fasilitas kredit/pembiayaan kedua dan luas bangunan sampai 70m² maksimum LTVnya sebesar 60%.
 3. Unit 5 dengan fasilitas kredit/pembiayaan kedua dan luas bangunan sampai 70m² maksimum LTVnya sebesar 60%.
 4. Unit 1 dengan fasilitas kredit/pembiayaan kedua dan luas bangunan sampai 70m² maksimum LTVnya sebesar 60%.
 5. Unit 4 dengan fasilitas kredit/pembiayaan kedua dan luas bangunan sampai 70m² maksimum LTVnya sebesar 60%.

Efektif tidaknya produk hukum sebagai bagian dari produk hukum memerlukan peran aktif dari berbagai pihak agar aturan hukum benar-benar dapat ditegakkan. Salah satu fungsi hukum adalah sebagai pengendali masyarakat (*law as mechanism of sosial control*).⁹ Sebagai alat pengendali sosial tersebut hukum akan berperan sebagai segala sesuatu yang dilakukan untuk melaksanakan proses yang direncanakan, maupun yang tidak direncanakan untuk mendidik, mengajak atau bahkan memaksa warga masyarakat agar menyesuaikan dengan kaidah-kaidah atau nilai-nilai yang berlaku.¹⁰ Sama halnya dengan aturan SE BI yang

⁹Abdul Rahmad Budiono, **Pengantar Ilmu Hukum**, Banyumedia, Malang, 2005, halaman 34

¹⁰*Ibid.*,

menuat sanksi apabila aturan tersebut tidak diterapkan baik oleh bank umum ataupun bank syariah. Dalam SE BI angka VI dibuat tentang tata cara pengenaan sanksi, berbunyi:¹¹

- a. Bagi bank yang melanggar ketentuan-ketentuan dimaksud dalam butir IV.E.1, IV.E.2, dan butir IV.E.3 dikenakan sanksi administratif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 34 Peraturan Bank Indonesia Nomor 5/8/PBI tentang Penerapan Manajemen Risiko bagi Bank Umum sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Bank Indonesia Nomor 11/25/PBI/2009 atau Pasal 11 Peraturan Bank Indonesia Nomor 10/17/PBI/2008 tentang Produk Bank Syariah dan Unit Usaha Syariah berupa teguran tertulis.
- b. Bank yang melanggar ketentuan dimaksud dalam butir IV.C, IV.D, IV.E.4, butir IV.F dikenakan sanksi administratif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 34 Peraturan Bank Indonesia Nomor 5/8/PBI tentang Penerapan Manajemen Risiko bagi Bank Umum sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Bank Indonesia Nomor 11/25/PBI/2009 atau Pasal 11 Peraturan Bank Indonesia Nomor 10/17/PBI/2008 tentang Produk Bank Syariah dan Unit Usaha Syariah berupa teguran tertulis dan kewajiban menyampaikan :
 1. Komitmen tertulis untuk tidak melakukan pelanggaran kembali atas ketentuan sebagaimana dimaksud dalam butir IV.C, butir IV.D, butir IV.E.4, butir IV.E.5, butir IV.F;
 2. *Action plan* yang terdiri dari :
 - a.rencana perbaikan atau evaluasi terhadap *Standar Operating Procedure* (SOP) termasuk batasan waktu pelaksanaan perbaikan atau evaluasi dimaksud dan atau
 - b. upaya-upaya untuk memastikan bahwa SOP telah efektif di jalankan, sesuai batas waktu yang ditetapkan Bank Indonesia.
- c. Dalam hal Bank :
 1. Tidak menyampaikan *action plan* atau tidak menyelesaikan *action plan* sebagaimana dimaksud dalam butir B; dan/ atau

¹¹Salinan Surat Edaran Bank Indonesia No.15/40/DKMP

2. Melakukan pelanggaran kembali atas ketentuan sebagaimana dimaksud dalam butir IV.C, IV.D, IV.E.4, IV.E.5 dan IV.F setelah *action plan* disampaikan sebagaimana dimaksud dalam butir B, dikenakan sanksi administratif Nomor 5/8/PBI tentang Penerapan Manajemen Risiko bagi Bank Umum sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Bank Indonesia Nomor 11/25/PBI/2009 atau Pasal 11 Peraturan Bank Indonesia Nomor 10/17/PBI/2008 tentang Produk Bank Syariah dan Unit Usaha Syariah berupa teguran tertulis.
- d. Sanksi administratif sebagaimana dimaksud dalam huruf C dapat berupa:
 1. penurunan tingkat kesehatan Bank
 2. Pembekuan kegiatan usaha tertentu
 3. Pencantuman Pejabat Eksekutif, anggota Direksi, anggota Dewan Komisaris, dan/atau Pemegang Saham dalam daftar pihak-pihak yang mendapat predikat tidak lulus dalam penilaian kemampuan dan kepatutan atau dalam catatan administrasi Bank Indonesia sebagaimana diatur dalam Ketentuan Bank Indonesia.

Tata cara pengenaan sanksi tersebut telah dicantumkan dalam Surat Keputusan Direksi No.22/SK/DIR/SHAD/2013 romawi VII, yang berbunyi :¹²

Bank yang melanggar ketentuan dalam SE BI No.15/40/DKMP tanggal 24 September akan dikenakan sanksi mulai sanksi tertulis dan/atau sanksi administrasi berupa :

1. Penurunan Tingkat Kesehatan Bank
2. Pembekuan kegiatan usaha tertentu
3. Pencantuman Pejabat Eksekutif, anggota Dewan Komisaris, dan/atau Pemegang Saham dalam daftar pihak-pihak yang mendapat predikat tidak lulus dalam penilaian kemampuan dan kepatutan atau dalam catatan administrasi Bank Indonesia sebagaimana diatur dalam ketentuan Bank Indonesia yang berlaku.

¹²Salinan Surat Keputusan Direksi No.22/SK/DIR/SHAD/2013

Dalam hal ini sudah terlihat bahwa aturan-aturan internal yang dibuat oleh PT.Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Kediri sudah sesuai dengan aturan Surat Edaran Bank Indonesia termasuk mengenai tata cara pengenaan sanksi bagi bank yang melanggar ketentuan SE BI.

Hukum berfungsi sebagai perangkat untuk melindungi kepentingan manusia, maka tujuan hukum harus dapat dilaksanakan agar tercapainya perlindungan terhadap kepentingan manusia. Pelaksanaan dari suatu aturan atau hukum sangat tergantung pada 3 (tiga) elemen yaitu substansi atau kaidah hukum, aparat penegak hukum, dan masyarakat. Elemen tersebut merupakan satu kesatuan yang tidak dapat berdiri sendiri atau terpisahkan demi terwujudnya tujuan hukum yaitu keadilan (*Gerechtigkeit*), kepastian hukum (*Rechtssicherheit*), dan kemanfaatan (*Zweckmassigkeit*).¹³

Sebagai Bank Sentral keberadaan Bank Indonesia dapat dikatakan sebagai induk bagi bank umum baik bank konvensional maupun bank umum syariah. Setiap kebijakan atau aturan yang dikeluarkan oleh Bank Indonesia adalah mempunyai suatu tujuan yang tentu baik bagi kelangsungan aktifitas keuangan bagi bank umum termasuk PT.BTN (Persero) Tbk Cabang Kediri. Mengingat salah satu fungsi bank adalah sebagai lembaga kepercayaan yang mempunyai peran penting dalam perekonomian yaitu sebagai lembaga intermediasi, memberikan jasa lalu lintas pembayaran serta sebagai sarana dalam melaksanakan kebijakan moneter¹⁴ maka setiap negara melalui Bank Sentral Republik Indonesia harus berupaya agar lembaga perbankan selalu berada dalam kondisi sehat, aman, dan stabil. Sama halnya dengan keberadaan Surat Edaran Bank Indonesia tersebut, tujuan dibuat Surat Edaran tersebut adalah untuk menjaga perekonomian yang produktif dan memperkuat sektor keuangan untuk meminimalisir sumber-sumber kerawanan yang mungkin timbul dan untuk meningkatkan kehati-hatian bank dalam melakukan pemberian kredit atau pembiayaan kredit properti termasuk didalamnya mengenai Kredit Pemilikan Rumah. Hal ini demi tercapainya kepastian hukum.

¹³Sudikno Mertokusumo, **Mengenal Hukum Suatu Pengantar**, Liberty, Yogyakarta, 2003, halaman 60

¹⁴Pusat Pendidikan dan Studi Kebanksentralan, **Bank Indonesia Bank Sentral Republik Indonesia Sebuah Pengantar**, PPSK, Jakarta, 2004, halaman 139

Dalam hal pemberian sanksi, Bank Indonesia secara tegas telah memuat dalam Surat Edaran. Bagi bank umum yang melanggar ketentuan Surat Edaran terdapat sanksi yang tegas antara lain berupa teguran administrasi berupa teguran tertulis, teguran tertulis dan kewajiban menyampaikan komitmen tertulis dan *action plan*, penurunan tingkat kesehatan bank, pembekuan kegiatan usaha tertentu, dan/atau pencantuman pejabat eksekutif dalam predikat tidak lulus dalam penilaian kemampuan dan kepatutan dalam catatan administrasi Bank Indonesia. Sebagai salah satu bank umum yang menerapkan aturan dari Surat Edaran Bank Indonesia, PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk tentu telah berupaya melaksanakan segala ketentuan yang diberikan guna menghindari sanksi dari Bank Indonesia.

Sebagai pelaku Surat Edaran Bank Indonesia, PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk merasa bahwa Surat Edaran Bank Indonesia sudah cukup baik dibuat dengan tujuan yang baik untuk menyelamatkan kesehatan bank umum termasuk PT.BTN (Persero) Cabang Kediri.¹⁵ Kebijakan perbankan yang dibuat oleh Bank Indonesia pada dasarnya bertujuan untuk menunjang pelaksanaan pembangunan dalam rangka meningkatkan pertumbuhan ekonomi dan stabilitas nasional ke arah peningkatan kesejahteraan masyarakat banyak. Kebijakan perbankan juga diarahkan untuk menyehatkan bank, baik secara individu dari PT.BTN (Persero) Tbk Cabang Kediri maupun perbankan secara nasional. Selanjutnya perlu ditekankan bahwa kelangsungan segala aktifitas perbankan merupakan tanggung jawab bersama yaitu Bank Indonesia sebagai pembuat aturan hukum, PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Cabang Kediri sebagai pelaku hukum serta masyarakat sebagai pengguna bank.

Berbicara mengenai hukum dan produknya yang berupa aturan tentu tidak lepas dari tujuan yang ingin dicapai. Adapun tujuan pokok hukum adalah menciptakan tatanan masyarakat yang tertib, menciptakan ketertiban dan keseimbangan.¹⁶ Diharapkan dengan adanya tujuan hukum yang jelas maka segala kepentingan manusia akan dapat berjalan dengan baik dan terlindungi. Dari beberapa teori tentang tujuan hukum, ada salah satu teori yaitu teori *utilistis* atau

¹⁵ Hasil wawancara dengan Bpk. Dwi Satrya Anggara *Loan Service* – BTN Kediri, tanggal 26 November 2013

¹⁶ Sudikno Mertokusumo, *op.cit.* hlm 77

teori *eudaemonistis*. Tujuan hukum dalam teori ini adalah untuk mendatangkan manfaat atau kebahagiaan yang sebesar-besarnya untuk orang sebanyak-banyaknya.¹⁷ Apabila dikaitkan dengan data-data yang didapat berdasarkan penelitian maka dapat disimpulkan bahwa dengan berlakunya SE BI sebagai produk hukum apabila dihubungkan dengan teori utilistis memang dapat dikatakan mendatangkan kemanfaatan untuk sebagian pihak. Bagi pihak bank manfaat yang dapat di peroleh adalah dengan ketentuan peraturan SE BI tersebut dan menerapkan prinsip kehati-hatiannya dalam memberikan kredit khususnya kredit pemilikan rumah dapat menekan resiko yang mungkin timbul,yaitu resiko kredit. Data dari PT.BTN (Persero) Tbk Cabang Kediri menunjukkan data kredit macet sebelum diberlakukannya SE BI (jika di prosentasekan) rata-rata adalah 4,27 pada bulan September. Setelah diberlakukannya SE BI data kredit macet memang masih ada namun turun menjadi 3,70 pada bulan November.

Sedangkan jika dilihat dari asas perbankan pada UU No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan sebagaimana telah diubah dengan UU No. 10 Tahun 1998 pasal 2 sangat menjunjung tinggi asas demokrasi ekonomi dengan menggunakan prinsip kehati-hatian. Asas demokrasi yang dimaksud haruslah sesuai dengan Pancasila sebagai dasar negara. Dalam sistem perekonomian Pancasila tegas dan jelas adanya keseimbangan antara perencanaan sentral (sosial) dengan tekanan pada desentralisasi di dalam pelaksanaan kegiatan ekonomi.¹⁸ Mengenai maksud dari prinsip kehati-hatian adalah bank dalam membuat kebijakan harus secara cermat, teliti dan profesional dalam menjalankan wewenangnya sehingga memperoleh kepercayaan dan reputasi yang baik di mata masyarakat.

Apabila dikaitkan dengan pelaksanaan SE BI di PT.BTN (Persero) Tbk Cabang Kediri maka tujuan dari asas demokrasi ekonomi dan menggunakan prinsip kehati-hatian memang sudah tercapai, namun prinsip kehati-hatian bank tersebut memberikan dampak yang besar pada pencapaian keuntungan bagi bank itu sendiri yang menurun drastis. Sedangkan tujuan yang ingin dicapai oleh aturan SE BI tersebut memang belum cukup maksimal, karena tujuan yang ingin dicapai dari SE BI tersebut adalah menekan angka kredit macet, namun kenyataannya

¹⁷ Abdul Rahmad Budiono, *op.cit.* hlm 26

¹⁸ Hermansyah, *op.cit.* hlm 47

setelah berlaku SE BI tersebut bank masih mengalami kredit macet meskipun jumlah prosentasenya lebih sedikit.

Dapat disimpulkan bahwa pelaksanaan SE BI apabila dikaitkan dengan teori kepastian hukum adalah untuk menjaga perekonomian yang produktif dan memperkuat sektor keuangan untuk meminimalisir sumber-sumber kerawanan yang mungkin timbul dan untuk meningkatkan kehati-hatian bank dalam melakukan pemberian kredit atau pembiayaan kredit properti termasuk didalamnya mengenai Kredit Pemilikan Rumah dapat dikatakan tercapai, tetapi jika dikaitkan dengan teori *utilitis* atau kemanfaatan dapat dikatakan belum berjalan dengan maksimal karena tujuan yang ingin dicapai SE BI tersebut masih kurang maksimal karena setelah berlaku SE BI jumlah kredit macet di PT.BTN (Persero) Tbk Kediri masih ada, meskipun jumlahnya menurun dan berdampak pada keuntungan yang didapat pihak bank yang menurun hingga 50%.

Sejalan dengan dibentuknya Otoritas Jasa Keuangan (OJK) keberadaan Bank Sentral mengalami perubahan. Sebelumnya fungsi Bank Indonesia sebagai Bank Sentral adalah menetapkan dan melaksanakan kebijakan moneter, mengatur dan menjaga kelancaran sistem pembayaran serta mengatur dan mengawasi bank. Setelah mengalami perkembangan globalisasi serta pertimbangan-pertimbangan bahwa perlu dilakukan penataan kembali struktur pengorganisasian dari lembaga-lembaga yang melaksanakan tugas pengaturan dan pengawasan di sektor jasa keuangan. Dapat disimpulkan bahwa keberadaan OJK hanya bertugas untuk mengawasi perbankan secara mikro namun untuk pengawasan perbankan secara makro tetap berada dibawah wewenang Bank Indonesia sebagai Bank Sentral. Dalam hal ini Bank Indonesia tetap mempunyai kewenangan untuk mengeluarkan aturan-aturan perbankan baik berupa Surat Edaran Bank Indonesia, Surat Keputusan Direktur Bank Indonesia, maupun Peraturan Bank Indonesia. OJK maupun Bank Indonesia mempunyai kewajiban untuk sama-sama saling

berkoordinasi agar keseluruhan kegiatan jasa keuangan berjalan secara teratur, adil, transparan dan akuntabel.

2. Faktor Pendukung dan Faktor Penghambat Pelaksanaan Surat Edaran Bank Indonesia Nomor 15/40/DKMP tentang Penerapan Manajemen Resiko Bagi Bank yang Melakukan Pemberian Kredit Pemilikan Rumah di Bank Tabungan Negara Kediri

a. Faktor pendukung pelaksanaan SE BI di PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Cabang Kediri dibedakan menjadi dua yaitu faktor dari dalam (internal) yang dengan memberikan bimbingan pada seluruh divisi bidang kredit dan melakukan sosialisasi kepada seluruh pengembang/ *developer*. Sedangkan faktor dari luar (eksternal) yaitu peran nasabah dan peran Kantor Perwakilan Bank Indonesia Kediri.

b. Faktor penghambat adalah faktor-faktor yang dapat mengganggu kinerja suatu pelaksanaan SEBI di PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Cabang Kediri juga dibedakan menjadi dua yaitu faktor internal dan eksternal. Faktor internal meliputi proses permohonan kredit yang lebih lama dan kurangnya sumber daya manusia yang menangani permohonan kredit. Faktor eksternal meliputi kurangnya informasi bagi debitur calon pemohon kredit dan animo atau minat masyarakat untuk kredit berkurang

3. Upaya Bank Tabungan Negara Kediri dalam Meminimalisir Hambatan Pelaksanaan Surat Edaran Bank Indonesia Nomor 15/40/DKMP tentang Penerapan Manajemen Resiko Bagi Bank yang Melakukan Pemberian Kredit Pemilikan Rumah

Upaya yang dapat dilakukan PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Kediri untuk meminimalisir hambatan yang ada yaitu dengan cara yang pertama bekerja sama dengan Bank Indonesia melalui BI Checking agar calon debitur benar terlihat fasilitas pembiayaan seberapa yang didapatkan oleh debitur sedini mungkin, yang kedua dengan mengeluarkan Memo Internal BTN terkait dengan kinerja masing-masing unit khususnya unit kredit sehingga memaksimalkan sumber daya manusia yang ada, yang ketiga adalah dengan selalu memberikan informasi/ *update* informasi

produk BTN secara lisan dan melalui media, dan yang terakhir adalah nasabah dialihkan pada kredit tanpa agunan.

DAFTAR PUSTAKA

BUKU

Abdul Rahmad Budiono, **Pengantar Ilmu Hukum**, Banyumedia, Malang, 2005.

Bidang Ekonomi Moneter Bank Indonesia Kediri, **Perkembangan Ekonomi Daerah Wilayah Eks Karisidenan Kediri dan Madiun Semester 1-2012**,. Kediri, Kantor Perwakilan Bank Indonesia Kediri Unit Kajian Statistik dan Survei, 2012

Hamidi, **Metode Penelitian dan Teori Komunikasi**, UMM Press, Malang, 2010

Hermansyah, **Hukum Perbankan Nasional Indonesia**, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2005

H.R Daeng Naja, **Hukum Kredit dan Bank Garansi The Bankers Hand Book**, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2005

Peter Mahmud Marzuki, **Penelitian Hukum**, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2005

Pusat Pendidikan dan Studi Kebanksentralan, **Kelembagaan Bank Indonesia**,.Jakarta, 2003

Rachmadi Usman, **Aspek-aspek Hukum Perbankan di Indonesia**, PT Gramedia Pustaka Utama, Bandung, 2001

Ronny HanitodjoSoemitro, **Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri**, Ghalia Indonesia

Sudikno Mertokusumo, **Mengenal Hukum Suatu Pengantar**, Liberty, Yogyakarta, 2003

Thomas Suyatno, **Dasar-dasar Perkreditan cetakan ketiga**, Gramedia, Jakarta, 1990

Daftar Perundang-undangan

Surat Edaran Bank Indonesia Nomor 15/40/DKMP tentang Penerapan Manajemen Risiko pada Bank yang Melakukan Pemberian Kredit atau Pembiayaan Pemilikan Properti, Kredit atau Pembiayaan Konsumsi Beragun Properti, dan kredit atau Pembiayaan Kendaraan Bermotor.

Surat Keputusan Direksi No. 22 /SK/DIR/SHAD/2013 tentang Petunjuk Pelaksanaan Penetapan *Financing To Value* (FTV) Untuk Pembiayaan Pemilikan Properti dan Pembiayaan Beragun Properti, Pembiayaan KPR BTN Indent iB dan *Down Payment* Pembiayaan Kendaraan Bermotor BTN iB